

Der Markt Fischach erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) und gemäß § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB - MaßnahmenG - i.d.F. der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.9.1989 (GVBl S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.8.1990 (GVBl S. 268), vom 10.3.1992 (GVBl S. 26), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) folgende, erweiterte

O r t s a b r u n d u n g s s a t z u n g

über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fischach

§ 1

Umgriff des Gebietes:

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung:

Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung:

Für die in § 1 festgelegten Flächen gelten 0,4 Grundflächenzahl sowie 0,5 Geschoßflächenzahl, welche als Höchstgrenze nicht überschritten werden dürfen.

§ 4

Zahl der Vollgeschoße:

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße beträgt zwei Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß (E + D). Pro Wohngebäude sind außerdem 2 Wohneinheiten (WE) als Höchstmaß zulässig.

§ 5

Gestaltung der Gebäude:

- 5.1. Für die Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 Grad - 48 Grad zulässig.
- 5.2. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 5.3. Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,50 m betragen.
- 5.4. Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

§ 6

Garagen:

- 6.1. Garagen sind mit Satteldächern bei gleicher Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu errichten.
- 6.2. Vor den Garagen sind 5 m Stauraum einzuhalten.
- 6.3. Pro Wohneinheit (WE) sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

§ 7

Höhenlage der Gebäude:

Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 35 cm über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen jeweils Gebäudemitte in der Hangrichtung).

§ 8


Einfriedungen:

Im Planbereich dürfen nur Zäune mit maximaler Zaunhöhe von 1,00 m errichtet werden.

§ 9

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Diese Satzung tritt am ~~30.12.1994~~ 22.12.1994 in Kraft.

MARKT FISCHACH, den 19.12.1994


Fischer
1. Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht am: ...22.12.1994.....

überarbeitete Entwurfsfassung vom 21.09.1994

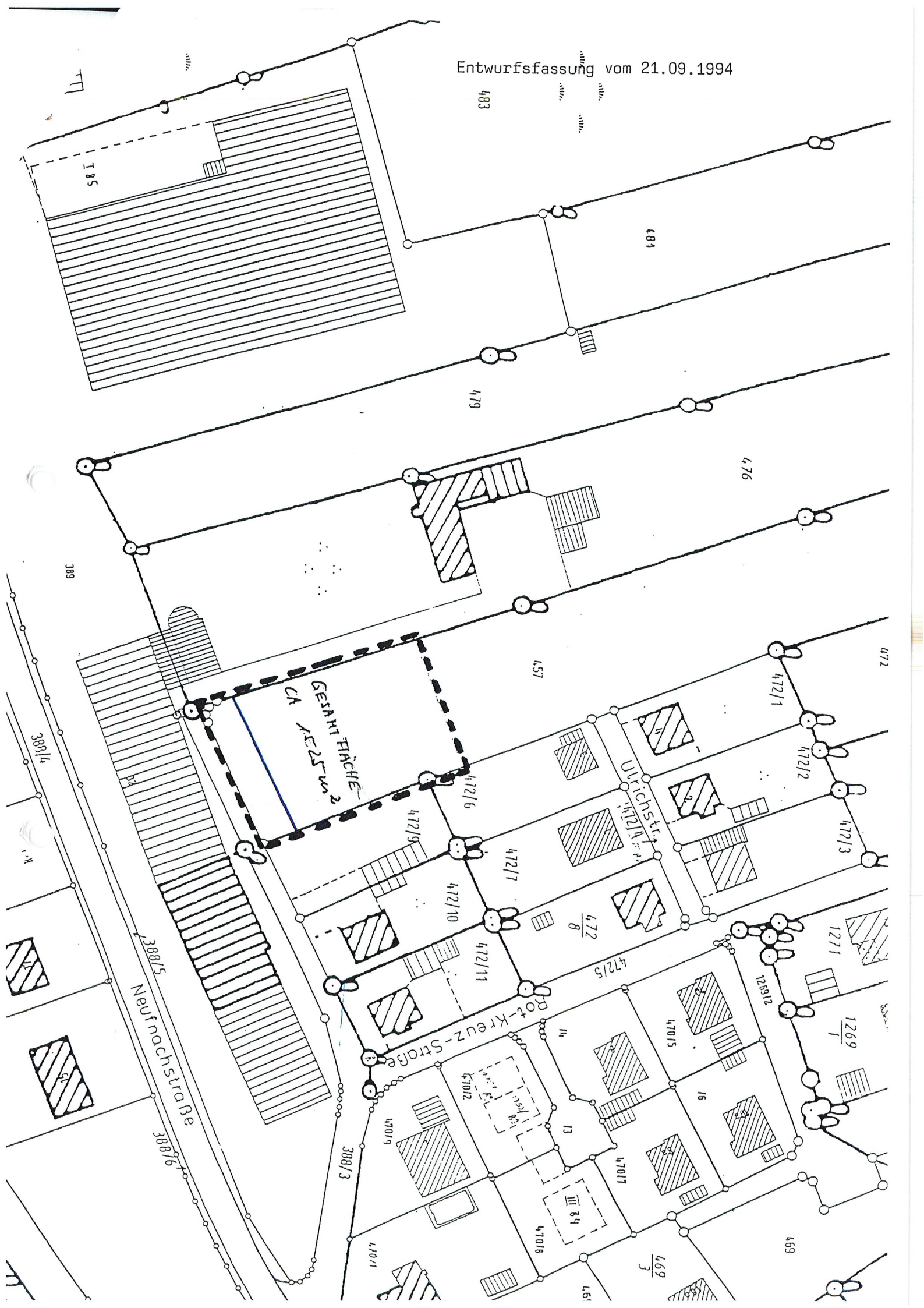
Die redaktionellen Änderungen aus dem Genehmigungsbescheid 501-610-18 vom 1.12.1994 Punkte 1-3 wurden in die Ortsabrundungssatzung eingearbeitet.

Markt Fischach, den 19.12.1994


Fischer
1. Bürgermeister



Entwurfsfassung vom 21.09.1994



S a t z u n g

über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den nicht-überplanten Innenbereich im Markt Fischach

B e g r ü n d u n g

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat Fischach hat am 21. Juni 1994 beschlossen, das Grundstück mit der Fl.Nr. 457 der Gemarkung Fischach mit einer Teilfläche von ca. 1.525 qm im südlichen Bereich per Satzung in den unbeplanten Innenbereich einzubeziehen.

Der Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext mit Planauszügen und Begründung vom 21. Juni 1994, wurde vom Marktgemeinderat gebilligt und beschlossen, daß die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürger durch eine öffentliche Auslegung am Verfahren zu beteiligen sind.

- 1.1. Die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den nichtüberplanten Innenbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 1.2. Das einbezogene Grundstück dient der Wohnbedarfsdeckung ortsansässiger Einwohner.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden äußeren Einflüssen geprägt:

- der Markt Fischach
- die Ortsrandlage
- die verkehrbezogene Entwicklung
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden
- die landwirtschaftliche Lage

Diese Vorgaben und Bindung bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit. Es ist darauf zu achten, daß die künftige Bebauung dem ländlichen Bereich Rechnung trägt. Die Nutzung der Wohngebäude wurde, der Nachbarstruktur angemessen, auf E + D festgesetzt. Die Auflage für die Dachgestaltung sichern das Gesamtbild der Ortsrandlage. Die Festsetzungen in § 4 des Satzungstextes wurden getroffen um die vorhandene kleinteilige Bebauung gemessen, an der Umgebungsbebauung, sicherzustellen.

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Anbindung

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Fischach, innerhalb des Erschließungsbereiches der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, links der Staatsstraße 2026 und wird über die Meieregertstraße erschlossen.

3.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bereits vorhandene Kanalisation im Mischsystem.

3.3. Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage Fischach gesichert.

3.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW mit oberirdischen Leitungen.

4. Baulandfläche

Größe des Geltungsbereiches: 1.525 qm

5. Umweltschutz - Immissionssituation

5.1. Verkehrslärm

Die einbezogenen Grundstücke liegen an der Meieregertstraße, 32 m vom Fahrbahnrand der Staatsstr. 2026 entfernt. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist daher nicht zu rechnen.

5.2. Die Grundstücke grenzen östlich und westlich an ein Wohngebiet, nördlich an Werks- und Produktionsanlagen einer Weinkelerei und nördlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus dem benachbarten getränkeverarbeitenden Betrieb resultieren branchenspezifische Emissionen, die zeitweilig als belästigend empfunden werden können, bei ordnungsgemäßer, d.h. bescheidgemäßer Betriebsweise jedoch als im Rahmen des Zulässigen (TA Lärm/TA Luft) einzustufen sind. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden können Emissionen auftreten, die zu zeitweiser Belästigung führen. Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06.00 Uhr, bedingt durch das tägliche Futterholen und nach 22.00 Uhr während der Erntezeit gerechnet werden. Dies ist von den Bewohnern entschädigungslos zu dulden.

Entwurfssfassung vom 19.09.1994

Fischach, den 19. Dez. 1994



Fischer
1. Bürgermeister



